中山市新兴实业有限公司项目低效工业用地

改造方案

根据经批复规划条件论证，横栏镇人民政府拟对位于中山市横栏镇中横大道50号的中山市新兴实业有限公司低效工业用地进行改造，由中山市新兴实业有限公司进行自主改造，采取全面改造的改造方式。改造方案如下：

一、地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于中山市横栏镇中横大道50号，用地面积1.4689公顷（14689平方米，折合约22亩）。

（二）标图入库情况

改造地块在土地利用总体规划中为非建设用地，2009年土地利用现状地类为建设用地，2021年土地利用现状地类存在70.08平方米非建设用地，2009年上盖物占比约64%。改造地块因不符合土地利用总体规划而不能标图入库。

（三）权属情况

改造地块属国有建设用地，土地用途为工业，改造涉及的土地已经确权、登记，为协议出让方式取得，不动产权证号为粤（2020）中山市不动产权第0419327号，为土地产权人中山市新兴实业有限公司自1997年4月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造范围内现有10栋建筑物，为中山市新兴实业有限公司自1998年10月开始使用，现有建筑面积约8200平方米，无合法规划报建手续，现状容积率0.6，作工业厂房所用。该地块不保留原有建筑物，计划分二期拆除，目前已拆除建筑面积0平方米。改造前年产值为1000万元（折合约45.5万元/亩），年税收为40万元（折合约1.8万元/亩）。经研究，认定改造地块属于低效工业用地。

改造地块不涉及闲置、抵押、历史文化资源要素等情况，不属于我市土壤环境潜在监管地块范围。

（五）规划情况

改造地块不符合土地利用总体规划，符合国土空间总体规划和经批复规划条件论证。其中，在土地利用总体规划中，属非建设用地用地面积1.4689公顷（14689平方米，折合约22亩）；在国土空间总体规划中，属建设用地用地面积1.4689公顷（14689平方米，折合约22亩）；在《中山市横栏镇工业用地规划条件论证》（中府函〔2023〕57号）中，属一类工业用地用地面积1.4689公顷（14689平方米，折合约22亩），规划容积率1.0-3.0，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，生产性建筑高度≤50米，配套设施建筑高度≤100米。

改造地块位于城镇开发边界内，不涉及到永久基本农田、生态保护红线等管控要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及中山市新兴实业有限公司1个权利主体，横栏镇人民政府已按照法律法规，就改造范围、土地现状、开发主体及拟改造情况等事项征询涉及所有产权人改造意愿，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

三、开发主体及拟改造情况

根据有关规划要求，改造项目严格按照国土空间总体规划和经批复规划条件论证管控要求实施建设。

改造项目拟采取权利人自主改造方式，由中山市新兴实业有限公司作为开发主体，实施全面改造。改造后将用于五金电器制造，在符合详细规划的基础上，容积率不小于2.5，总建筑面积不小于43440.67平方米（含不计容建筑面积6718.17平方米）。

项目相关情况符合国家《产业结构调整指导目录》、《中山市“三线一单”生态环境分区管控方案》、《中山市涉挥发性有机物项目环保管理规定》。改造后年产值将达到13200万元(折合600万元/亩），改造后年税收将达到396万元（折合18万元/亩）。

1. 资金筹措

开发主体拟投入资金6600万元（折合300万元/亩），其中自有资金0万元，银行借贷6600万元。

1. 开发时序

项目开发周期为3年，拟分2期开发。一期开发时间为2023年10月，拟投入资金3300万元，拟建建筑面积22507.42平方米（含不计容建筑面积3784.92平方米），主要实施建设工业厂房；二期开发时间为2025年4月，拟投入资金3300万元，拟建建筑面积20933.25平方米（含不计容建筑面积2933.25平方米），主要实施建设工业厂房。

六、实施监管

详见项目实施监管协议。